

DEPOSITOS DE SEGURIDAD



¿QUE ES UN DEPÓSITO DE SEGURIDAD?

Un depósito de seguridad, también es llamado un depósito de daños, es un depósito adelantado de dinero usado para asegurar el funcionamiento del contrato de arrendamiento. Los depósitos de seguridad son regulados por C. R. S. § 38-12-101 et seq. No hay regulación en el estatuto sobre depósitos de seguridad comerciales.

RAZONES PARA RETENER UN DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Un propietario puede mantener todo, o una porción, del depósito de seguridad por cualquiera de las siguientes razones:

- Cualquier alquiler sin pagar que debe el arrendatario
- Cuentas sin pagar por los servicios públicos
- Limpieza necesaria para restaurar la propiedad de alquiler en la condición que estuvo cuando el arrendatario se mudo a ella
- Servicios de limpieza, por ejemplo, un champú profesional para la alfombra, acordado bajo el contrato de arrendamiento
- Pago para los daños que vayan más allá del "desgaste y uso normal"
- Cualquier otra infracción del contrato de arrendamiento que cause daño financiero al propietario



“El Uso y el Deterioro Normal”

La ley de Colorado define “uso y deterioro normal” como la “deteriorización que ocurre basado en el uso por el cual la unidad alquilada esta destinada, sin negligencia, descuido, accidente o abuso de la propiedad o equipo de la vivienda (propiedad personal) por el arrendatario, miembros de la familia, o huéspedes.” C.R.S. § 38-12-102(1). “El uso y deterioro normal” es causado por el uso normal y diario de la propiedad. Mientras que los daños a la propiedad son causados por las acciones irresponsables o intencionales. (Vea la sección F de este manual, Tiempo de depreciación. Por ejemplo:

Uso y Deterioro Normal
Alfombra sucia y desgastada
quemada
Cortinas descoloridas
Llaves desgastadas
Mosqueteros de las ventanas sucios
Pintura descolorida

Daño
Alfombra destrozada, manchada o
Cortinas desgarradas o rotas
Llaves perdidas
Mosqueteros desgarrados o rotos
Hoyos en la pared

REGRESO DEL DEPOSITO DE SEGURIDAD

Si el arrendatario ha cumplido con todos los términos del contrato de arrendamiento, ha pagado completamente el alquiler todos los meses, no ha dejado ninguna obligación financiera por cubrir al propietario y no ha causado ningún daño más allá del desgaste y el uso normal, el arrendatario tiene derecho al regreso total del depósito de seguridad. No hay una ley en el estado de Colorado ni una ordenanza local en Longmont que requiera a un propietario pagar intereses al arrendatario por el depósito de seguridad retenido por el propietario.

Los arrendatarios deben de llegar a un acuerdo con el propietario de cuando y como van a recibir el depósito de seguridad si lo van a hacer en persona o van a dejar su futura dirección para que el propietario pueda enviarles el depósito de seguridad por medio del correo postal. Cuando los compañeros de apartamento han también firmado el contrato de arrendamiento conjuntamente, el propietario pueden dividir el reembolso del depósito de seguridad en partes iguales entre los arrendatarios o reembolsar la cantidad entera del deposito a un arrendatario. Idealmente, los arrendatarios deben de ponerse de acuerdo por adelantado de cómo quieren que el reembolso del depósito de seguridad sea dividido y entregarle al propietario un acuerdo escrito y firmado.

Después de que un arrendatario ha desalojado la propiedad de alquiler, el propietario tiene 30 días (a menos que el periodo de tiempo más largo, no exceda 60 días, es aceptado en el contrato de arrendamiento) o también:

1. Regresar completamente el depósito de seguridad, o
2. Regresar una porción del depósito junto con una lista escrita de los gastos incurridos por el propietario o los daños causados por el arrendatario y el costo de los gastos necesarios o las reparaciones. Si la cantidad del depósito es más grande que el costo de los gastos o las reparaciones, el propietario debe de regresar el balance del depósito. El propietario no tiene la obligación de proporcionar al arrendatario con copias de los recibos por los gastos o las reparaciones además de la lista escrita, aunque haciendo esto es una cortesía que puede ser apreciada por los arrendatarios como una clarificación útil.

RECURSOS PARA LOS ARRENDATARIOS POR LOS DEPOSITOS DE SEGURIDAD RETENIDOS

Si el propietario no regresa el depósito de seguridad entero, o no envía una lista detallada de las deducciones junto con el balance del depósito de seguridad, dentro del período requerido, el propietario pierde todo el derecho de retener cualquiera parte del depósito de seguridad. Si el propietario proporciona una lista de deducciones y el arrendatario no está de acuerdo con las deducciones por los gastos y los daños, o si el propietario no ha proporcionado tal lista, dentro de 30 días (o hasta 60 es especificado en el arrendamiento) el arrendatario puede enviar una "**Carta de Demanda de siete días**" al propietario, explicándole los cargos con los cuales el arrendatario no esta de acuerdo y que **el arrendatario puede demandar al propietario por tres veces de la cantidad del depósito** retenido si el depósito completo o una parte no es regresado al arrendatario dentro de siete días después de haber recibo la carta. La Carta de Demanda de siete días debe de ser enviada por medio del correo certificado, con un comprobante de recibido. Adicionalmente, el arrendatario debe de mantener una copia de la carta. Si el propietario regresa por completo el depósito de seguridad o le paga al arrendatario el balance en disputada dentro de siete días, el asunto esta resuelto. (Vea el Apéndice G de este manual para un ejemplo de una Carta de Demanda de siete días).



Una Carta de Demanda de siete-días debe de incluir:

- **La dirección de la propiedad de alquiler**
- **Las fechas de ocupación de la propiedad**
- **El monto del pagó original del Deposito**
- **La dirección actual del arrendatario**
- **Una explicación del desacuerdo correspondiente al balance del deposito retenido, si es posible**

Si el arrendatario no ha recibido una respuesta del propietario dentro de los siete días especificados por la carta de demanda, el arrendatario puede empezar una acción legal. El arrendatario le debe de dar al propietario una notificación de siete días antes de iniciar una acción legal. Si la cantidad de dinero reclamada por el arrendatario es \$7,500.00 o menos, el arrendatario puede iniciar un caso a través del Tribunal de Reclamos Pequeños del Condado. A partir de Enero del 2010, los honorarios por reclamos son: \$500.00 es \$31.00; para reclamos más de \$500.00 y hasta \$7,500.00 los honorarios son de \$55.00. Si el arrendatario reclama más que \$7,500.00, el arrendatario puede archivar una acción legal en el Juzgado de Primera Instancia (www.courts.state.co.us/district/20th/20dist.htm) (favor de preguntarle al Secretario del Tribunal por la cantidad a pagar ya que los montos pueden cambiar en cualquier momento sin ninguna notificación).